

1

Общество с ограниченной ответственностью
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заключение

о возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

20.03.2025 г.

Градостроительное обоснование подготовлено на основании заявления Сухоручко Антона Вячеславовича от 20.11.2024 г. № 22.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Коммунаров, земельный участок 18А.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: магазин.

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 1688 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Жлобы - 26,6 м, вдоль улицы Первомайской – 68,8 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0902095:365;
- правовой режим земельного участка: собственность Сухоручко Антона Вячеславовича (на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.08.2024 г.).

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «для ведения личного подсобного хозяйства».

6. Фактическое использование земельного участка: не используется.

7. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «магазины».

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земли государственной собственности, улица Первомайская;
- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902095:364, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Коммунаров, 18;
- с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902095:1, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Коммунаров, 20; земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902095:2, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Коммунаров, 20;
- с запада: земли государственной собственности, улица Жлобы.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: земельный участок свободен от застройки.

10. Размещение участка относительно охранных, санитарно-защитных и других зон:

- часть земельного участка расположена в охранной зоне водопровода;
- часть земельного участка расположена в треугольнике видимости.

11. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: отсутствуют.

12. Ограничения (обременения) права: отсутствуют.

13. Соответствие размещения проектируемого объекта действующей документации территориального планирования (генеральный план, документация по планировке территории):

Земельный участок, согласно генеральному плану станции Старолеушковской, утвержденному решением Совета Старолеушковского сельского поселения Павловского района от 21 июля 2009 года № 48/314 «Об утверждении генерального плана Старолеушковского сельского поселения, применительно к территории населенного пункта станции Старолеушковской Павловского района Краснодарского края», расположен на территории существующей индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

14. Соответствие запрашиваемого вида разрешенного использования земельного участка градостроительному регламенту.

Согласно правилам землепользования и застройки Старолеушковского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район то 23 мая 2024 г. № 66/397 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 18 июня 2021 года № 12/90 «Об утверждении правил землепользования и застройки Старолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно-разрешенный вид «магазины» со следующими предельно (минимальным и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - 100 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка – 2500 кв.м;
- минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда): 8 м;
- предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения – 3 эт. (включая мансардный этаж);
- максимальная высота зданий: не более 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60%;
- минимальные отступы от границ смежных земельных участков - 3 м;
- минимальный отступ до красной линии улиц/проездов – 5/3 м.

15. Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест.

Согласно табл. Ж.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», требуемое расчетное количество м/мест стоянки для временного хранения легковых автомобилей для объектов торгового назначения на 40-50 кв.м. общей площади необходимо 1 м/место. Таким образом расчетное количество м/мест на парковке для проектируемого объекта (площадью 252 кв.м.) составляет: $252 \text{ кв.м.} / 40 \text{ кв.м.} = 6 \text{ м/места}$.

Согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» на стоянках (парковках) необходимо выделить не менее 10% (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами 6,0х3,6 м) инвалидов. Количество м/мест для маломобильных групп определяется расчетом от общего числа.

Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест выполняется за счет территории земельного участка.

16. Обеспечение безопасности дорожного движения транспортных средств на нерегулируемых перекрестках.

Согласно генеральному плану Старолеушковского сельского поселения Павловского района улицы на рассматриваемом перекрестке относятся к категории «второстепенные улицы и проезды в жилой застройке».

Согласно Приложению И СП 396.1325800.2018 с изм. от 28 января 2022 года «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования» если допускается проезд пересечения с второстепенной улицы или дороги без остановки (на пересечении или примыкании отсутствуют знаки приоритета либо установлен знак 2.4 «Уступите дорогу» (по ГОСТу Р 52290)), необходимо обеспечить зону, в которой обеспечена видимость, в виде треугольника. В связи с установленным знаком дорожного движения (2.4 «Уступите дорогу») улица Первомайская является второстепенной.

Согласно табл. 11.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и п. 7 ГОСТ Р 50597-2017 «Дороги автомобильные и улицы. Требования к эксплуатационному состоянию, допустимому по условиям обеспечения безопасности дорожного движения. Методы контроля» для безопасности дорожного движения на рассматриваемом перекрестке установлен треугольник видимости со сторонами 40х40 м.

17. Обеспечение противопожарных разрывов между зданиями, подъездов и проездов для пожарной техники.

Согласно части 4.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями должны быть не менее 6 м, при степени огнестойкости I, II, III и класса конструктивной пожарной опасности С0.

Приложение: схема планировочной организации земельного участка М 1:500.

Инженер

Директор



Жидок Е.Ю.

Чувилова Н.Н.